

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 12 DECEMBRE 2024

Le Conseil Municipal de la VILLE DE DENAIN s'est réuni au lieu habituel de ses séances, à dix-huit heures, sur la convocation et sous la Présidence de Madame Anne-Lise DUFOUR-TONINI, Maire.

Date de Convocation : 6 Décembre 2024

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 25

Étaient présents : MM. DUFOUR-TONINI, LEMOINE, CHERRIER, MOHAMED, RYSPERT, DERGHAL, MIRASOLA, CRASNAULT, DENIS, DUPONT, ATTEN, THOMAS, CARTA, CYBURSKI, BELLEGUEULE, DUCHEMIN, BOUCHEZ, AMOURI, SANCHEZ, FEDDAL, DANDOIS, BRAILLY, HOCHART, GAJDA, THERY.

Ont donné pouvoir : Monsieur AUDIN (*pouvoir à Monsieur CHERRIER*), Madame THUROTTE (*pouvoir à Madame LEMOINE*), Monsieur BIREMBAUT (*pouvoir à Madame RYSPERT*), Monsieur ANDRZEJCZAK (*pouvoir à Madame DUPONT*), Madame CARPENTIER-BORTOLOTTI (*pouvoir à Madame THOMAS*), Monsieur VANDENDOOREN (*pouvoir à Monsieur BRAILLY*), Madame BOUTON (*pouvoir à Madame ATTEN*).

Absent excusé : Monsieur TONNEAU.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

DELIBERATION N° 22 : DÉLÉGATION DU PERMIS DE LOUER – DEMANDE DE PROROGATION.**EXPOSE DU RAPPORTEUR****■ Éléments de contexte.**

La Ville de Denain mène depuis de nombreuses années une politique de restructuration urbaine pour faire face aux graves dysfonctionnements urbains et sociaux auxquels elle est confrontée. Elle répond à un triple objectif :

- Lutter contre l'indécence et l'habitat insalubre dans le parc ancien,
- Diversifier l'offre de logements sur la ville de DENAIN, conformément aux prescriptions du PLH communautaire,
- Répondre à un besoin de logements fortement exprimé par les Denaisiens.

Elle s'est structurée autour de plusieurs grands axes, notamment :

- Une vaste politique de rénovation urbaine au travers de l'ANRU et du NPNRU sur les quartiers anciens dégradés,
- Un renforcement des dispositifs réglementaires, notamment par la mise en place de l'autorisation et de la déclaration préalables à la mise en location, et de la déclaration des divisions immobilières (*Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014*),
- L'incitation à une remise aux normes qualitative du parc ancien par le biais de subventions dans le cadre d'une OPAH,
- L'étude de nouveaux outils permettant une amélioration significative de ce parc, tels que les Opérations de Restauration Immobilière.

En ce qui concerne le renforcement des dispositifs réglementaires, c'est bien la Loi ALUR, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014 qui a donné la possibilité d'instituer ceux-ci pour prévenir le développement de l'habitat indigne. Le Décret n° 2016-1793 du 19 Décembre 2016 en a déterminé les modalités d'application et la Loi ELAN (*Evolution du Logement et Aménagement Numérique*) du 23 Novembre 2018 a précisé que seuls les EPCI pouvaient mettre en œuvre ces nouvelles dispositions réglementaires puisqu'ils sont détenteurs de la compétence habitat. Toutefois, celle-ci offrait aux communes intéressées la possibilité de les mettre en œuvre par délégation de l'EPCI.

Les délibérations du Conseil Communautaire n° 19/149 et 19/150 du 17 Juin 2019 ont validé la stratégie communautaire en matière de lutte contre l'habitat indigne et l'expérimentation des outils de la Loi ALUR sur les communes volontaires. C'est ainsi que par délibération n° 25 du 11 Avril 2019, la Ville de DENAIN a demandé à la CAPH, la délégation de la mise en place de ces outils sur la Ville. La CAPH lui a accordé par délibération n° 19/307 du 16 Décembre 2019. Une convention a été signée entre les deux parties pour une application au 1^{er} Janvier 2020. Cependant, elle précisait, dans son article 8 « DUREE » qu'elle était conclue pour la durée du Plan Local de l'Habitat (2017-2022), prolongée à fin 2024.

■ **Le Plan Local d'Habitat communautaire et la confirmation des outils de contrôle de la qualité des logements.**

Récemment, un nouveau Programme Local de l'Habitat a été élaboré pour la période 2025-2030. Il a été approuvé par le Conseil Communautaire du 8 juillet 2024. Le Conseil Municipal a, par délibération n° 16 du 10 octobre dernier, approuvé les orientations incluses dans le programme. Parmi ces dernières, l'orientation n° 2 – poursuivre la reconquête du bâti existant s'est déclinée en plusieurs actions. La lutte contre l'insalubrité et la non-décence a été consacrée comme une priorité forte en mobilisant l'outil que constitue l'autorisation préalable de mise en location.

Bilans de ces dispositifs à DENAIN sur la période 2020-2023.

	2020	2021	2022	2023
APML	222	197	253	289
DPML	94	62	103	156

■ **Le volet coercitif des outils de contrôle de la mise en location.**

Pour rappel, la loi ALUR prévoit également un volet coercitif à ces dispositifs. Elle précise qu'en l'absence de demande d'autorisation ou de déclaration préalables à la mise en location, le propriétaire s'expose à une amende de 5000 €. En cas de location en dépit du rejet de la demande ou en l'absence de travaux de mise en conformité, le propriétaire s'expose à une amende pouvant atteindre 15 000 €. Ce volet coercitif était jusqu'à présent, appliqué par le Préfet via la Direction Départementale des Territoires et de la Mer. Le produit de ces amendes était intégralement reversé à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. La Ville de DENAIN avait délibéré en date du 06 Juillet 2021 (*délibération n° 7*) afin de mettre en œuvre ce volet coercitif et signer la convention tripartite avec la DDTM et la CAPH.

Deux amendes ont été attribuées, une de 3 000 € pour une mise en location alors qu'il y avait un refus de permis de louer et une de 5 000 € pour défaut de demande d'autorisation préalable alors que le logement était insalubre.

La loi relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement n° 2024-322 du 9 Avril 2024 a été publiée le 10 Avril 2024 au journal officiel. Elle s'appuie pour certaines dispositions sur les préconisations formulées dans le rapport Hanotin/Lutz relatif aux outils d'habitat et d'urbanisme à créer ou améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne remis le 26 Octobre 2023.

Cette loi modifie les modalités de mise en œuvre de la phase coercitive du volet « *permis de louer* » de la lutte contre l'habitat indigne en renforçant les outils à la disposition des élus locaux. Désormais la faculté de prononcer et recouvrer les amendes appartient à la collectivité (*maire ou président de l'EPCI compétent*). Jusqu'ici, le prononcé des sanctions était une prérogative du Préfet et c'est ainsi qu'à l'échelle du département, la DDTM a contractualisé avec les territoires engagés sur le permis de louer, un partenariat pour la mise en œuvre des sanctions. Le produit des amendes peut désormais faire l'objet d'un versement au profit des collectivités, non plus de l'ANAH.

Au même titre que les dispositifs réglementaires du permis de louer, la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut, détentrice de la compétence Habitat doit déléguer aux communes intéressés, ce volet coercitif.

Tableaux récapitulatifs du montant des amendes

■ En ce qui concerne l'infraction à l'APML :

	Mise en location avec défaut de demande	Nouveau défaut de demande dans les 3 ans	Mise en location malgré un refus
Désordres constitutifs d'un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité avec interdiction d'habiter ou d'un arrêté de mise en sécurité – procédure urgente	5 000 €	15 000 €	15 000 €
Désordres constitutifs d'un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité sans interdiction d'habiter	3 000€	12 000 €	12 000 €
Cas de désordres au règlement sanitaire départemental	1 500 €	5 000 €	5 000 €
Absence de désordres	1 000 €	2 000 €	
Impossibilité de visite suite à refus, non réponse, absence	2 000 €	5 000 €	

■ En ce qui concerne l'infraction la DML :

	Mise en location avec défaut de demande
Cas d'un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité avec interdiction d'habiter ou d'un arrêté de mise en sécurité – procédure urgente	5 000 €
Cas d'un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité sans interdiction d'habiter	3 000 €
Cas de désordres au règlement sanitaire départemental	1 500 €
Absence de désordres	1 000 €
Impossibilité de visite suite à refus, non réponse, absence	1 500 €

Au vu du bilan de ces dispositifs et de la mise en œuvre du nouveau Plan Local de l'Habitat, la Ville de DENAIN souhaite poursuivre l'expérimentation des dispositifs de l'APML et de la DPML sur son territoire et donc réitérer sa demande de délégation auprès de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut. Elle souhaite également mettre en place le volet coercitif s'y rapportant.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- **DE VALIDER** la proposition de poursuite des dispositifs de l'APML et de la DPML sur son territoire.
- **DE VALIDER** la proposition de mise en œuvre du volet coercitif y afférent.
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à réitérer sa demande de délégation de ces outils à la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut, de demander la délégation du volet coercitif, et d'en signer les conventions respectives.

L'Assemblée est invitée à se prononcer.

DECISION : ADOPTE PAR 31 VOIX POUR ET 1 ABSTENTION.

S'est abstenu : Monsieur FEDDAL.

Le Secrétaire de séance,

T. SANCHEZ

Certifié exécutoire par le Maire, compte-tenu
de la réception en Sous-Préfecture le.....
et de la publication le.....

Pour Extrait Conforme,

Le Maire

A.L. DEBAILLONNINI.